Historisches Reihenhaus mit Einliegerwohnung in zentraler Lage von Mönchengladbach

Aachener Straße 34
41061 Mönchengladbach

Objekt:

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	269.000,- €

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	169 m^2
Nutzfläche	53 m^2
Grundstücksfläche	244 m^2
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	2
Balkons/Terrassen	1
Baujahr	1895+1981
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2018
Verfügbar ab	nach Absprache

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat, Dielen
Heizungsart	Zentralheizung
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Norden, Westen, Nordwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

Objektbeschreibung

Ihr historisches und gepflegtes 2-Parteien-Haus verfügt über viel Gestaltungspotenzial. Ihre 7 Zimmer sind aufgeteilt auf Erdgeschoss mit Anbau, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem großzügigem Wohn- und Essbereich, einem Schlafzimmer, einer Küche und einem Badezimmer, die insgesamt die Einliegerwohnung abbilden. Die an Ihr Haus angrenzende Terrasse und Ihr Garten sind bereits vom Flur sowie von der Einliegerwohnung zu erreichen.
Das 1. Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt zwei Zimmer, die z.B. ideal als Wohnzimmer und Esszimmer zu bewohnen sind, sowie eine Küche und ein separates WC. Die 2. Etage verfügt über drei Schlafzimmer, die z.B. als Elternschlafzimmer und Kinder- oder Gästezimmer nutzbar sind, sowie

ein Badezimmer und ein weiteres, separates WC. Das Dachgeschoss ist teilweise bereits ausgebaut und kann ebenfalls in die Wohnfläche integriert werden. Ein Büro und/oder Ankleideraum wäre hier beispielsweise möglich. Hinzu kommt eine unterkellerte Ebene mit einem Heizungs- bzw. Waschkeller mit weiterer Stellfläche und zwei Abstell- bzw. Lagerräumen.
Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 169m2 und ca. 244m2 Grundstücksfläche. Es wurde 1895 in Massivbauweise in einer der zentralsten und beliebtesten Lagen von Mönchengladbach im Stadtkern gebaut. 1981 folgte dann die Errichtung eines Anbaus, in dem sich heute u.a. Ihre Einliegerwohnung befindet. Es wurde fortlaufend Instand gehalten und gepflegt. Ein Einzug ist nach den obligatorischen Renovierungs- bzw. einigen Modernisierungsmaßnahmen und ggf. einer Optimierung des Grundrisses nach Ihren Wünschen möglich.
Über den gepflasterten Gehweg erreichen Sie Ihr neues Heim, das Sie über wenige Stufen durch eine robuste, bereits erneuerte Hauseingangstür betreten. Diese ist mit mehreren Glaselementen und einem Oberlicht versehen. Im Erdgeschoss nimmt Sie eine geräumige, helle Diele in Empfang und ein kleiner Flur führt Sie in Ihre Einliegerwohnung sowie zur Treppe ins Obergeschoss.
Im zeitlos gefliesten Erdgeschoss punktet neben den Wänden in Sandoptik und den Stuckarbeiten an der Decke speziell der Rundbogen zum Treppenhaus mit Liebe zum Detail. Zunächst gelangen Sie vom Entree auf der linken Seite in Ihre Einliegerwohnung, wo fast 50m2 Wohnfläche ein großzügiges Platzangebot vermitteln und das Gesamtbild des Hauses abrunden. In dieser Ebene stehen Ihnen ein Wohn- und Schlafraum, eine Küche und ein vollständig gefliestes Badezimmer zur Verfügung. Ihr Badezimmer ist mit einer Dusch-Wanne, einem Waschbecken, einem WC, und einem Fenster ausgestattet. Eine neue Anordnung der Räume ist hier bei Bedarf auch möglich.
Während es sich bei dem Bodenbelag in den beiden Räumen um Laminat handelt, wurden in Küche und Bad Fliesen verlegt. Die dunklen Holzfenster sind doppeltverglast und die Türen aus Echtholz. Besonders eindrucksvoll ist das Zusammenspiel der hohen Decken, den hellen Wänden und der offenen Tür.
Von der Einliegerwohnung, wie auch vom Flur, aus erreichen Sie direkt Ihre nach Nord-Westen ausgerichtete und blickgeschützte Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche gepflastert. Eine Markise kann bei Bedarf installiert werden. Der anschließende Garten ist gepflegt, gut bepflanzt und ein Rasen wurde verlegt. Der gesamte Außenbereich wurde geschickt angelegt und kann als eine Wohlfühloase, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden. Eine dauerhafte Blütenpracht erstrahlt z.B. im Frühling und Sommer. Angrenzend befinden sich die Maria Hilf Terrassen.
Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie, vorbei an einem ersten separaten WC mit Fenster, in Ihr lichtdurchflutetes 1. Obergeschoss. Hier punktet neben dem Platzangebot vor allem die flexible Gestaltung und Nutzung der Räume. Ihre Essecke ist räumlich von der Küche getrennt, kann durch eine Öffnung der Wand aber auch offen gestaltet werden. Die Tür von Ihrer Küche zum Wohnbereich ist geschlossen, aber bei Bedarf könnte auch ein anderes Raumkonzept als Highlight realisiert werden.
Im Wohn- und Essbereich setzen sich die tapezierten und hell gestrichenen Wände und Decken aus dem EG fort. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlassen insbesondere die großen und hellen Holzfenster, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgen. Sie sind dunkel gestrichen, doppeltverglast und mit Oberlichtern ausgestattet. Bei den Innentüren handelt es sich um Echtholz-Türen. Ihre überdurchschnittlich große Küche bietet Ihnen ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue und hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten sowie eine kleine Essecke oder Theke. Nach einer Renovierung bzw. Modernisierung erstrahlt hier wieder neuer Glanz. Bei dieser Gelegenheit kann auch die o.g. Tür, die Sie als Durchgang zum Wohnzimmer führt, erweitert werden.
Ein weiterer Treppenaufgang im Flur führt Sie dann ins ebenfalls hell gestaltete 2. Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt drei Schlafzimmer: ein großzügiges Elternschlafzimmer und zwei kleinere Kinderzimmer. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch als Büro oder Gästezimmer genutzt oder aber mit wenigen Handgriffen ein begehbarer Ankleideraum geschaffen werden. Da die Wände eines Raumes optional verändert werden können, kann auch hier eine Grundrissveränderung problemlos vorgenommen werden. Im Schlafzimmer sind Echtholz-Dielen verlegt. Der gewählte Bodenbelag in den Kinderzimmern ist Laminat bzw. Teppich.
Das Badezimmer ist vollständig zeitlos mit dunklen Boden- und hellen Wandfliesen gefliest. Es ist mit einer

Badewanne, einer Dusche, zwei Waschbecken und einem Fenster ausgestattet. Auch auf dieser Ebene sind die Fenster aus Holz und doppeltverglast (im Schlafzimmer mit Oberlichtern) sowie die Innentüren in Echtholz gehalten.
Zuletzt kommen Sie über das Treppenhaus in Ihr teilweise bereits ausgebautes Dachgeschoss. So sind die Wände verkleidet und Fenster verbaut, ein Laminatboden ist verlegt und ein Heizkörper sind angebracht worden. In nur wenigen Schritten kann auch diese Fläche zu Wohnzwecken genutzt werden.
Über den Treppenabgang unterhalb der Treppe im EG gelangen Sie in Ihren Keller. Im Untergeschoss finden Sie insgesamt drei Räumen. Diese sind aufgeteilt in einen Heizungs- bzw. Waschkeller mit weiterer Stellfläche sowie zwei Lager- bzw. Abstellräume. Hier finden Sie auch alle relevanten Anschlüsse. Die Heizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt, ist eine Gas-Heizung (Vaillant). Ihr Fahrzeug parken Sie entweder direkt vor dem Haus oder auf einem der zahlreichen kostenfreien Parkplätze in den umliegenden Straßen.
Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk (KSV) entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung.
Die Putzfassade auf der Vorderseite des Haupthauses ist derzeit grau gestrichen und mit hochwertigen Stuckelementen verziert. Die Rückseite sowie der Anbau sind hingegen in Terrakotta gestrichen. Die Fenster sind aus Holz und doppeltverglast, die Haustür ist ebenfalls aus Echtholz und mit Glaselementen versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Pultdach mit geringem Dachüberstand.

Lage

Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen?
Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Aachener Straße, einer der zentralsten Straßen Mönchengladbachs und damit in einer beliebten Lage im Ortsteil Stadtmitte. Das Zentrum beginnt bereits in ca. 200m Entfernung. Die Siedlung, in der Ihr Haus steht, ist eine umgangssprachlich „alt-eingesessene“ Gegend, die ein insgesamt sehr zentrales und gepflegtes Wohngebiet umfasst. Umliegend besteht der Verkehr aus vielen 30er-Zonen, die u.a. zum alten Markt führen.
Spielplätze, Kinderbetreuungen und Schulen gibt es in der Stadt in diversen Ausführungen. Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in weniger als ca. 1km. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 950m Entfernung, eine Grundschule (Vitusschule) bereits in ca. 1,4km sowie das Gymnasium Mönchengladbach in ca. 600m und eine Gesamtschule in ca. 1km als erste weiterführende Schulen. Weitere Kindergärten sowie Schulen stehen im gesamten Raum zur Verfügung.
Im Zentrum Mönchengladbachs finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Netto z.B. befindet sich bereits in ca. 650m, Aldi in ca. 900m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 300m bzw. ca. 800m. Das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke sind ebenfalls in nur wenigen Gehminuten im Ortskern beheimatet. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch ein Krankenhaus (Johanniter) in ca. 750m. Weitere finden sich im Umkreis.
Die ersten Busverbindungen (u.a. 003, 007, 008) – u.a. Richtung Stadtzentrum und Korschenbroich – stehen z.B. an der Stadtverwaltung in ca. 200m bereit. Weitere öffentliche Verkehrsmittel fahren durch das gesamte Stadtgebiet. Mehrere ÖPNV-Verbindungen sind an den gesamten Niederrhein (Krefeld, Viersen, Düsseldorf), das Ruhrgebiet (Duisburg, Essen, Oberhausen), das Rheinland (Köln, Bonn) und die Niederlande (Venlo, Nijmwegen, Eindhoven) vorhanden.
Die Autobahnauffahrten der A44 und der A52 (sowie A61) befinden sich in ca. 4-6km Entfernung und bieten eine optimale Anbindung an die niederrheinischen Großstädte (z.B. Krefeld, 20 Min.), die Metropolen des Ruhrgebiets (z.B. Duisburg, 40 Min.) oder die Landeshauptstadt Düsseldorf (ca. 25 Min.).
Den Düsseldorfer Flughafen erreicht man beispielsweise in nur 30 Minuten Fahrweg (ca. 30 Kilometer). Da die niederländische Grenze in nicht weiter Ferne liegt, ist die niederländische Großstadt Venlo in ebenfalls nur 35 Minuten zu erreichen. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.
Als besondere Highlights kann neben den zahlreichen Grünstreifen und Fußwegen, wo Sie gemeinsam mit der

ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, insbesondere die Nähe zur Innenstadt, dem Abteigarten oder dem Geropark bezeichnet werden. Ein Besuch beim gleichzeitigen Genießen der Natur sind nur einige Freizeitmöglichkeiten. In Summe bieten die direkte Umgebung mit der die Zentrumsnähe und den kleinen Parks sowie die optimale Verkehrsanbindung eine hohe Lebensqualität. Auch in Sachen Sport- und Freizeitgestaltung bleiben in Mönchengladbach keine Wünsche unerfüllt. Wer sportbegeistert ist und in seiner Freizeit Abwechslung sucht, ist hier genau richtig.
Die modernen Sportstätte stellen beispielsweise Fußball-, Basketball-, Handballplätze, Tartanbahnen mit Grünflächen und Outdoor-Fitnessbereiche bereit. Speziell die parkähnlichen Strukturen sind bei Jun und Alt für sportliche Aktivitäten beliebt. Die Platzanlagen sind von Ihrem Haus sogar fußläufig erreichbar und viele Vereine in unterschiedlichen Sportarten freuen sich immer über neue Mitglieder. Genau so beliebt sind natürlich auch die Besuche im Borussia Park, der Heimspielstätte des Fußballbundesligisten Borussia Mönchengladbach.
Darüber hinaus gibt es neben dem regional bekannten Volks- und Schlossbad auch einen Flugplatz, mehrere Golfanlagen und Reitanlagen wie auch Tennisplätze für jede Jahreszeit und mehrere komplett ausgestattete Fitnessstudios. Die zahlreichen Vereine in der Stadt freuen sich über jedes neue Mitglied und auch Menschen mit Handicap kommen in Reha-, Breiten- und Behinderten-Sport-Gemeinschaften oder sogar in speziell auf einzelne Bedürfnisse ausgerichtete Vereine nicht zu kurz!
Auch in Sachen Landschaft und Natur ist der Umkreis fast schon unschlagbar. Die Region lädt zum Wandern, Joggen oder ausgiebigen Radtouren ein. Insbesondere die Umgebungen am Schloss Dyck oder am Schloss Rheydt sind für diese Freizeitaktivitäten bekannt. Besonders beliebt sind darüber hinaus auch der bunte Garten und der Zoppenbroicher Park, die immer wieder viele Besucher anziehen. Hinzu kommen etliche Gebiete mit Feldern und Wäldern, wo man die Ruhe genießen kann oder eine Vielzahl an Seen, wie eben dem Hardter See, in denen Schwimmfreunde auf ihre Kosten kommen. Das Kulturangebot von Mönchengladbach wird von den Einwohnern bereits seit Jahrzehnten wahrgenommen und wird kontinuierlich erweitert. Dazu zählen Veranstaltungen und Außenevents in den Kategorien Comedy, Kabarett, Theater und Musik sowie Sport. Speziell die jährlich ausgetragenen Festivals sind bei vielen Zuschauern sehr beliebt. Zudem kann man auf diverse Museen, die Zweigstellen der Stadtbücherei uvm zurückgreifen.
Kulinarische Vielfalt erlangt man in einem der örtlichen Restaurants wie dem Steakhaus La Pampa, dem Restaurant Neuzeit oder dem alten Schlachthof, in denen neben deutscher Kost auch internationale Küche geboten wird. Besonders bekannt sind natürlich auch die zahlreichen Cafes am alten Markt und Highlights im Sommer sind speziell die Biergärten und Terrassenanlagen vor Ort.
Eine neue Sprache lernen, erste Noten auf einem Instrument spielen oder sich künstlerisch ausleben ist im generationenübergreifenden Weiterbildungsangebot von Mönchengladbach auch kein Problem. In der Volkshoch-, Kunst- und Musikschule werden Talente gefördert. Neben den üblichen Kulturzentren organisieren sich in der Stadt auch Bücher-, Theater-, Karnevals-, Schützen- und Schachvereine sowie verschiedene kirchliche Gemeinschaften und mehrere Chöre. Zuletzt zählt insbesondere das erst vor wenigen Jahren eröffnete Einkaufszentrum „Minto“ zu den beliebtesten Aufenthaltsorten der Stadt.

Ausstattung

Erdgeschoss:
• Zeitlose, weiße Fliesenböden in Diele und Flur
• Hell tapezierte Wände in Sandoptik und mit Stuck verzierte Decken
• Echtholz-Türen und großer Rundbogen mit Glaseinsatz
• Großzügige und praktische Grundrissgestaltung
• Zugang in den Keller und auf die Terrasse bzw. in den Garten
Obergeschoss:
• Laminat- und Teppichböden sowie Echtholz-Türen in allen Räumen
• Doppeltverglaste Holzfenster mit Oberlichtern
• Hell tapezierte und gestrichene Wände sowie überdurchschnittlich hohe Decken
• Zeitlos gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppel-Waschbecken und Fenster
• Zwei separate, geflieste WC’s mit Fenster

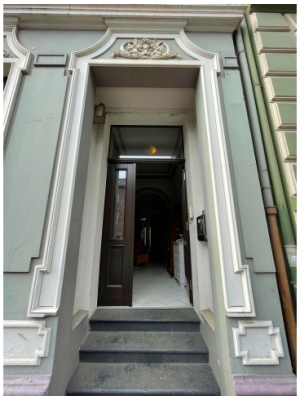
• Großzügige Fläche im Dachgeschoss als weiterer Wohnraum möglich
• Errichtung eines Balkons/einer Loggia möglich
Einliegerwohnung:
• Separater Eingang, zwei Räume, Küche, Bad
• Laminatboden in den beiden Räumen und überdurchschnittliche hohe Decken
• Hell tapezierte und gestrichene Wände, doppeltverglaste Holzfenster und Echtholz-Türen
• Geflieste Küche mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
• Gefliestes Badezimmer mit Dusch-Badewanne und Fenster
Garten:
• Gepflegter, blickgeschützter Garten mit Rasenfläche und Einfriedung
• Geschickt angelegter Außenbereich mit dauerhafter Blütenpracht
• Gepflasterte Terrasse mit ausreichend Platz sowie Abstellraum
• Direkter Zugang vom Haus sowie von der Einliegerwohnung
Sonstiges (Keller etc.):
• Massivbauweise (KSV) sowie Beton- und Holzdecken
• Putzfassade mit filigranen Stuckarbeiten am Mauerwerk auf der Vorderseite sowie Anstrich auf der Rückseite
• Keller mit Abstell- und Lagerflächen sowie Wasch-/Heizungskeller
• Gas-Heizung (Vaillant)

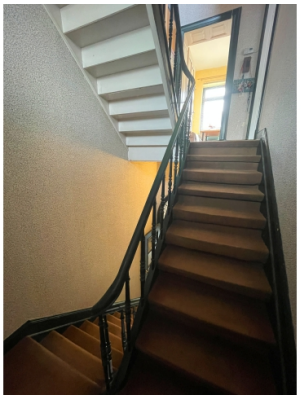
Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

Aachener Straße 34
41061 Mönchengladbach





Ansprechpartner

CCC- Immogrund GmbH
CCC-Immogrund GmbH
Pastoratstraße 5 5
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale	+49 2845 9819000
Webseite	www.ccc-immogrund.de